



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra BURRA

R.G.E. N° 233/2019

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

Con l'intervento di: **INTERVENUTO 1**

Contro: **“ESECUTATO 1”**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI ZERO BRANCO (TV) VIA MILAN N. 34/1,
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1.





Sommario

A. INTRODUZIONE	4
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	4
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	5
E. DITTA INTESTATARIA	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI	8
G 1. Descrizione del contesto generale	8
G 2. Descrizione delle aree scoperte	8
G 2.1. Descrizione dell'area scoperta identificata al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 1:	8
G 2.1.1 – Impianti	9
G 2.1.2 - Stato conservativo e manutentivo	10
G 2.2. Descrizione dell'area scoperta identificata al C.T., Fg. 24, m.n. 507:	10
G 2.2.1 - Impianti	11
G 2.2.2 - Stato conservativo e manutentivo	11
G 3. Descrizione delle unità immobiliari	11
G 3.1. C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3	11
G 3.1.1 - Impianti	16
G 3.1.2 - Stato conservativo e manutentivo	18
G 4 - PARTI COMUNI	18
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	18
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	20
J.1 - Comune di Zero Branco (TV) C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3 (sub.1 b.c.n.c.).	20
J.2 - Comune di Zero Branco (TV) C.T., Fg. 24, m.n. 507	20
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI	21
K.1 – Comune di Zero Branco (TV) C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38	21
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	21
K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale	25
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	25
K.2 – Comune di Zero Branco (TV) C.T. Fg. 24, m.n. 507	27
K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	27
K 2.2 - Verifica di conformità dell'estratto di mappa	30
K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	30
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	30
M. EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	30
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	31
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	31





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	31
Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	31
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	32
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	32
S.1 – Valore di mercato dei beni	33
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	35
U. CONCLUSIONI	35
V. ALLEGATI	36





A. INTRODUZIONE

A seguito all'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra con nomina del 29.01.2020 per la stima di beni immobili siti in Comune di Zero Branco (TV) Via Milan 34/1, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del Giudice.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità urbane come meglio esposto di seguito:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ZERO BRANCO (TV)

Sez., C, Foglio 12

- M.N. **38**, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Zero Branco (TV) Fg. 24, m.n. 38, cons. 1.000 mq.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI ZERO BRANCO (TV)

Foglio 24

- M.N. **507**, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38,k R.A. €. 4,95.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini, a nord ed in senso orario, risultano essere:

- Per il C.T., m.n. 38: mm.n. 598, 313, 45, 507, 181;





- Per il C.T., m.n. 507: mm.n. 38, 45, 46, 467, 181.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni oggetto di pignoramento sono stati trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nelle parti acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, come indicato all'art. 3 dell'atto di compravendita rep. 74.987/41.720, del 18.12.2007 a firma del notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso.

E. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima individuati al C.F. Sez., C, Fg. 12, m.n. 38 sub. 3 e C.T., Fg. 24, m.n. 507 risultano della quota di proprietà 1/1 alla ditta "Esecutato 1".

F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 06/02/2020, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. Trascrizione a favore

TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 930 Registro Generale 1596. Atto tra vivi – compravendita. Atto notarile pubblico Repertorio 74987/41720 del 18/12/2007 ai rogiti del Notaio Giopato Francesco di Treviso, sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T;





- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

2. Iscrizione

ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 326 Registro Generale 1597. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €. 121.000,00 e per la somma totale di €. 250.000,00 a favore di " [REDACTED] con atto notarile pubblico in data 18/12/2007, Rep. 74988/41721 ai rogiti del Notaio Giopato Francesco di Treviso (VI) sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T;
- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

3. Iscrizione

ISCRIZIONE del 29/10/2009 - Registro Particolare 9667 Registro Generale 41321. Ipoteca legale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €. 50.000,00 e per la somma totale di €. 100.000,00 a favore di " [REDACTED] con atto notarile pubblico in data 26/10/2009, Rep. 38069/19559 ai rogiti del Notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T;
- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

4. Iscrizione





ISCRIZIONE del 26/04/2011 - Registro Particolare 3193 Registro Generale 16097. Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973) per l'importo capitale di €. 54.584,37 e per la somma totale di €. 109.168,74 a favore di " [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 217/11311 del 12/04/2011, sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T;
- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

5. Trascrizione

TRASCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 19980 Registro Generale 31199. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con atto giudiziario Repertorio 3771 del 29/04/2019, sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T;
- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

6. Trascrizione

TRASCRIZIONE del 02/09/2019 - Registro Particolare 22638 Registro Generale 35401. Atto per causa di morte – accettazione di tacita eredità a favore di [REDACTED] con atto giudiziario Repertorio 3771 del 29/04/2019, sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, m.n. 38, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €.





335,70, Via Milan n. 34, P. T;

- C.T., Fg. 24, m.n. 507, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38, R.A. €. 4,95.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, individuata al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, subb. 3 del Comune di Zero Branco, è posta al piano terra di un fabbricato residenziale composto da n. 2 unità abitative.

L'immobile è situato in zona periferica, a 2,0km ca. a sud dal centro cittadino di Zero Branco. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo dotato di ampi appezzamenti terrieri con case sparse. L'immobile inoltre è posto a 500m ca. a sud dall'Ecocentro di Zero Branco, a 400m ca., a ovest del fiume "Zero" e a 1,5km a nord rispetto l'Autostrada A4 "Torino-Trieste" accessibile per mezzo del casello autostradale di Preganziol posto ad est a 15km ca., e per mezzo dei caselli autostradali di Scorzè o Martellago posti ad ovest a 6,8km ca..

G 2. Descrizione delle aree scoperte

G 2.1. Descrizione dell'area scoperta identificata al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 1:

Il fondo di sedime del complesso di fabbricati residenziali ed accessori individuato al C.T. Fg. 24, m.n. 38, presenta una superficie catastale pari a 1.000 mq e risulta accessibile da Via Milan, per mezzo di una stradina sterrata privata, posta sulla linea di confine tra i mm.n. 313, 45 e 38. Detto scoperto comune risulta per gran parte pavimentato per mezzo di betonelle con alcune aree a verde dotate di arbusti ed alberature poste





lungo il lato est del lotto. In corrispondenza dell'angolo sud-ovest sono presenti due fabbricati a destinazione magazzino, di forma rettangolare, identificati al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 5, di altra proprietà. Il fabbricato a magazzino avente dimensioni maggiori, presenta inoltre due piani fuori terra.

In aderenza a detti locali a magazzino è presente un ulteriore magazzino-portico, non rappresentato e non legittimato nei precedenti titoli edilizi e nelle schede catastali.

In corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto, si rileva la presenza di un fabbricato con struttura in legno a destinazione "magazzino" anch'esso non rappresentato e non legittimato nei precedenti titoli edilizi e nelle schede catastali.

L'area risulta contornata lungo il lato nord per mezzo di una recinzione costituita da ringhiera metallica posta su stanti impostati in parte su marciapiede rialzato ed in parte su zoccolo in c.a.. Si rileva inoltre la presenza di un cancello in metallo, a due ante, ad apertura manuale con arretramento. Lungo il lato est è presente una recinzione costituita in parte da uno zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale intervallata da stanti metallici e da analogo recinzione priva di zoccolo in c.a.. Lungo il lato sud non è presente alcuna recinzione di suddivisione tra i mm.n. 38 e 507. Lungo il lato ovest è presente una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale intervallata da stanti metallici.

G 2.1.1 – Impianti

Si precisa che l'area comune scoperta identificata al sub. 1 è anche sede di impianti tecnologici fognari interrati. Inoltre sono presenti fontane





d'acqua per l'irrigazione.

È presente inoltre l'impianto di approvvigionamento idrico comune, costituito da un pozzo "Norton", con relativo impianto di pressurizzazione con autoclave delle acque di risorgiva ad uso acquedotto domestico posto in corrispondenza di un fabbricato esterno non legittimato.

G 2.1.2 - Stato conservativo e manutentivo

L'area scoperta comune presenta un sufficiente stato generale di conservazione e manutenzione. Tuttavia si rileva la presenza di deposito di materiali vari che eventualmente dovranno essere smaltiti.

G 2.2. Descrizione dell'area scoperta identificata al C.T., Fg. 24, m.n. 507:

Il terreno agricolo identificato al C.T. Fg. 24, m.n. 507, classificato con qualità "seminativo arborato", presenta una superficie catastale pari a 1474 mq. ed è accessibile per mezzo dello scoperto comune, identificato al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 1 che risulta di fatto gravato dalla servitù di passaggio suddetta. L'area presenta fabbricati fatiscenti in legno ad uso porticato/pergolato con una casetta in legno attigua, ricovero attrezzi ed animali da cortile ed posti rispettivamente a nord-ovest ed a sud. Si rileva inoltre la presenza di alberature sparse, una porzione destinata ad orto dotato anche di serra, un'area destinata a pollaio e molteplici aree a deposito materiali vari ed automobili dismessi.

L'area risulta contornata lungo il lato est in parte per mezzo di una recinzione costituita da palificata in legno e relativa rete quadrata plastificata, ed in parte da recinzioni costituite da paletti in acciaio e rete romboidale metallica, quasi completamente ammalorati ed avvolti dalla vegetazione a siepe. Lungo il lato sud è presente una recinzione costituita





da palificata in c.a. e relativa rete quadrata plastificata. Lungo il lato ovest è presente in parte una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale intervallata da stanti metallici e in parte da recinzione analoga priva di zoccolo in c.a.. Lungo il lato nord non è presente alcuna recinzione di suddivisione tra i mm.n. 38 e 507.

G 2.2.1 - Impianti

L'area è dotata di un impianto di irrigazione a servizio dell'intera area coltivata a orto, alberi da frutto e a verde.

G 2.2.2 - Stato conservativo e manutentivo

Il terreno ed i relativi fabbricati presentano uno stato generale di incuria e necessita di opere generali di pulizia e di potatura delle piante e delle alberature. Si segnalano inoltre alcune recinzioni ammalorate.

G 3. Descrizione delle unità immobiliari

G 3.1. C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra di un'abitazione residenziale composta da due unità abitative e accessorie. L'unità è accessibile dallo scoperto pertinenziale comune identificato al sub. 1 e presenta un'entrata costituita da un corridoio-ingresso, un bagno, n.3 camere, un soggiorno-pranzo, un corridoio, una cucina, un bagno e una lavanderia posta nel sottoscala. L'abitazione posta al piano terra presenta finiture a murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio/legno/pvc dotati di vetro singolo/vetrocamera, tapparella in pvc, soglie in marmo, grondaie, pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

Il fabbricato presenta una struttura a muratura in laterizio portante con





pilastrature in c.a. in corrispondenza del portico. La struttura di fondazione è costituita presumibilmente a nastro, gli orizzontamenti del primo impalcato in solaio risultano di tipo latero-cementizio con travi in spessore e fuori spessore in c.a., orizzontamento del secondo impalcato in solaio latero-cementizio e copertura presumibilmente a muretti e tavelloni. Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 20/24cm ca., con in parte rifodera interna in tramezze di 8cm ca., il tutto intonacato al fine di ottenere uno spessore complessivo di 30/40cm. Sulle facciate nord ed est si è rilevato un cappotto termico dello spessore presunto pari a 5/6 cm ca.. La copertura risulta dotata di manto di copertura in coppi.

Dallo scoperto comune identificato al sub. 1, si accede ad un portico esterno di superficie pari a 19,19mq costituito da n. 5 pilastri, che presenta murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una pavimentazione in piastrelle clinker. Da detto portico, per mezzo di un portoncino d'ingresso in legno dotato di specchiature, di dimensioni pari a 90x215cm ca., si accede ad un corridoio d'ingresso di superficie pari a 6,77mq e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x195, si accede ad un bagno di superficie pari a 5,83mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato e risulta inoltre dotato di una finestra di dimensioni pari a 115x150cm ca. dotata di infisso in alluminio





e vetro singolo bugnato. Detto bagno risulta dotato di lavandino, tazza wc, bidet, doccia ricavata in nicchia con partizione in vetrocemento e caldaia. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 65x195cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 6,09mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra di dimensioni pari a 75x145cm ca., dotata di serramento interno in legno a due ante con vetro-singolo, tapparella in pvc e serramento esterno in alluminio a due ante con vetro-singolo che affaccia sul lato nord.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 19,35mq ca. e altezza pari a 278cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre di dimensioni pari a 75x115cm ca., dotate di serramento interno in pvc a due ante con doppio vetro-camera, tapparelle in pvc e serramento esterno in alluminio a due ante con vetro-singolo, che affacciano sul lato nord. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 17,86mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra di dimensioni pari a 160x150cm ca., dotata di serramento interno in legno a tre ante con vetro-singolo, tapparella in pvc e serramento esterno in alluminio a tre ante con vetro-singolo, che affacciano sul lato est.





Dal corridoio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 80x200cm ca., si accede ad un locale già ad uso pranzo di superficie pari a 17,45mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo le pareti è presente un rivestimento in tavolato di legno. Si precisa che detto locale non presenta finestre e/o luci. Da detto locale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 160x220cm ca., si accede ad un corridoio di superficie pari a 8,34mq ca. e altezza pari a 254cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una porta d'ingresso in legno dotata di specchiature, di dimensioni pari a 90x210 cm ca. che accede allo scoperto esclusivo identificato al sub.1. Da detto corridoio a forma di "L", per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 9,86mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, una vetrata di dimensioni pari a 121x153 cm ca. dotata di serramento in alluminio e vetro-singolo, che affaccia sulla lavanderia ed una finestra di dimensioni pari a 75x143cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera, che affaccia sul lato ovest. Detto bagno risulta dotato di lavandino, tazza wc, bidet e vasca idromassaggio. Dal corridoio, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una lavanderia/sottoscala di superficie pari a 6,27mq ca. e altezza in parte pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e





tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 140x55cm ca. dotata di serramento in alluminio che affaccia sul lato sud, una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca. dotata di serramento in alluminio e vetrocamera, che affaccia sul lato ovest e n. 2 vetrate di dimensioni pari a 121x153cm ca. e 134x153cm ca., che affacciano rispettivamente sul bagno e sul corridoio interni.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 70x200cm ca., si accede ad un locale oggi adibito a cucina di superficie pari a 15,99mq ca. e altezze pari a 263/254cm ca., dotata di pavimento in piastrelle di ceramica con un inserto a "semicerchio" con finitura a "terrazzo alla veneziana" posto in corrispondenza del varco. Le murature sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica per la zona cucina, le restanti murature e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Detta cucina presenta inoltre una finestra a due ante di dimensioni pari a 80x150cm ca. dotata di serramento in legno e vetrocamera e di una porta in legno di dimensioni pari a 90x210cm ca. dotata di specchiature che accede allo scoperto pertinenziale identificato al sub. 1. Salvo deroghe concessa dai competenti organi di vigilanza detto locale non presenta, ai sensi del D.M. 5.7.1975, una latezza idonea. Pertanto detta cucina dovrà essere posta in locale idoneo.

L'immobile, nel suo complesso, presenta anche un piano primo, identificato al sub. 3, accessibile da un vano scala esterno, identificato al sub. 2, tutto ciò non oggetto di pignoramento.

Lungo il lato ovest si individua una facciata continua che risulta costituita dalla muratura dell'abitazione, dalla muratura del vano scala ed infine





dalla muratura dei fabbricati ad uso magazzino identificati al sub. 5.

Come è possibile rinvenire dagli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente, detti magazzini sono posti e accessibili dal fondo comune identificato al sub. 1.

Si rilevano tuttavia altri fabbricati posti in aderenza ai magazzini di cui al sub. 5, non legittimati e un ulteriore fabbricato in legno e muratura posto in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto, non rappresentato negli elaborati grafici vidimati.

G 3.1.1 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario;
- impianto di approvvigionamento idrico;

Tutti gli impianti sono in uno stato di sufficiente manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza dello scoperto, in prossimità della cancellata, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza della facciata est del piano primo.





L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato all'impianto di pressurizzazione derivante dal pozzo privato condominiale, costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio/multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a GPL di tipo murale della ditta "Vaillant" con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza del bagno. In corrispondenza della sala da pranzo è presente una stufa a legna collegata ad una canna orizzontale che oltrepassa il bagno, che evacua i fumi sulla facciata ovest.

Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Si precisa che l'immobile è dotato di un serbatoio per GPL interrato condominiale con presunto contatore volumetrico individuale della capacità di 1,75 mc, posto in corrispondenza dello scoperto comune identificato al sub. 1, di pertinenza del fabbricato di proprietà.

L'impianto fognario è costituito da vasche condensa-grassi e vasca Imhoff di trattamento dei reflui. Il materiale chiarificato confluisce su un pozzo filtrante attraverso delle tubazioni in pvc per poi immettersi nel fosso, in conformità all'autorizzazione allo scarico prot. n. 8310 del 09.06.2005. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. AGI-05/00067 del 06.06.2005.

L'immobile è infine dotato di un impianto di approvvigionamento idrico costituito da un pozzo "Norton", posto in corrispondenza di un fabbricato





esterno non legittimato, posto sul fondo comune identificato al sub. 1.

G 3.1.2 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Si rilevano tracce di umidità con cavillature in corrispondenza di un angolo del soffitto della lavanderia, umidità ascendente in molti locali, macchie di fuliggine in corrispondenza del bagno posto ad ovest, serramenti vetusti e ammalorati, con tracce di muffe in corrispondenza delle parti incavi, lievi scrostamenti dell'intonaco e tracce di infiltrazioni poste in corrispondenza della parte bassa delle murature interne e delle murature perimetrali, placche degli interruttori dell'impianto elettrico aperti e/o staccati dalla muratura. Alcuni serramenti risultano vetusti e in parte scrostati e necessitano di opere generali di manutenzione.

G 4 - PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che l'unità immobiliare è dotata di parti comuni (B.C.N.C.), di seguito elencate:

- C.F. Sez. C, Fg. 12, mappale n. 38, sub. 1, p. T, area scoperta di 750mq, comune ai sub. 3, 4, 5.

Si segnala che dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa, di fatto, una servitù di passaggio e di sottoservizi elettrici ed idrici su detto fondo a favore del fondo dominate posto a sud identificato al C.T., Fg. 24, m.n. 507.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.





La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	COEFF. PARZIAL. QUOTA PROPRIETA'	SUP. COMMERCIALE (mq)
LOTTO UNICO:						
Comune di Zero Branco (TV), C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3 e sub. 1 - C.T., Fg. 24, m.n. 507						
abitazione m.n. 38 sub.3 - 1:						
T	Ingresso-corridoio	6,77	8,82	100%	100%	8,82
T	bagno	5,83	8,50	100%	100%	8,50
T	ripostiglio	6,09	8,23	100%	100%	8,23
T	camera	17,86	22,10	100%	100%	22,10
T	camera	19,35	24,39	100%	100%	24,39
T	pranzo	17,45	20,57	100%	100%	20,57
T	corridoio	8,34	10,14	100%	100%	10,14
T	cucina	15,99	20,00	100%	100%	20,00
T	lavanderia	5,51	7,17	100%	100%	7,17
T	bagno	9,86	12,61	100%	100%	12,61
T	portico	19,19	23,41	35%	100%	8,19
T	scoperto sub.1	750,00	750,00	5%	47%	17,63
Totale superficie commerciale =						168,35
**11 sono state computate esclusivamente le superfici legittime, legittimabili e/o sanabili.						
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	COEFF. PARZIAL. QUOTA PROPRIETA'	SUP. COMMERCIALE (mq)
LOTTO UNICO: Comune di Zero Branco (TV), C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3 C.T., Fg. 24, m.n. 507						
scoperto m.n. 507 :						
T	scoperto M.N. 507	1 450,60	1 450,60	100%	100%	1 450,6
T	PERGOLATO	20,00	20,00	150%	100%	30
	CASSETTA IN LEGNO	3,2	3,4	200%	100%	6,8
Totale superficie commerciale =						1 487,40
**11 sono state computate esclusivamente le superfici legittime, legittimabili e/o sanabili.						





I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue:

J.1 - Comune di Zero Branco (TV) C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3 (sub.1 b.c.n.c.).

Il P.I. vigente del Comune di Zero Branco (TV) classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come zona residenziale "Ep" – sottozona agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario", art. 51 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

Dal CDU emesso dal Comune di Zero Branco in data 11/02/2020 certifica che gli immobili in oggetto ricadono parzialmente all'interno della VIABILITA' VEICOLARE – FASCE DI RISPETTO – D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 – D.M. n. 1404/1968-art. 15 delle N.T.O. e all'interno dell'AREA A CONNESSIONE NATURALISTICA di cui all'articolo 33 delle NTO.

J.2 - Comune di Zero Branco (TV) C.T., Fg. 24, m.n. 507

Il P.I. vigente del Comune di Zero Branco (TV) classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come zona residenziale "Ep" – sottozona agricole





caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario”, art. 51 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

Tuttavia il P.I. prevede al Capo II “AREE E SITI DI VALORE AMBIENTALE E DA TUTELARE” in cui compare il vincolo “aree di completamento delle aree del nucleo”.

Dal C.D.U. emesso dal Comune di Zero Branco in data 11/02/2020 certifica che l'immobile in oggetto ricade all'interno della VIABILITA' VEICOLARE – FASCE DI RISPETTO – D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 – D.M. n. 1404/1968-art. 15 delle N.T.O. e all'interno dell'AREA A CONNESSIONE NATURALISTICA di cui all'articolo 33 delle NTO.

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – Comune di Zero Branco (TV) C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

La costruzione di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di atti concessori come meglio esposte in seguito:

- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 58 del 28/03/1991, prat. 00020/991, sistemazione interna con realizzazione di un portico esterno;





- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 50 del 28/03/1994, prat. 00020/991 variante 01, variante in corso d'opera su intervento sull'esistente;
- Certificato di Agibilità prat. n. 91/00020, prot. n. 8310 del 06.06.2005;
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue, prot. 8310 del 09.06.2005;
- Certificato di Collaudo Statico del 22.06.2005 a firma dell'Arch. Bortoletto Adriano.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale al piano terra presenta lievi scostamenti nelle posizioni delle tramezzature interne e nelle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- diverso utilizzo di alcuni locali rispetto alla destinazione d'uso prevista in progetto;
- negli elaborati grafici vidimati, in corrispondenza del locale ad oggi adibito a camera, sono presenti n. 2 varchi ad oggi tamponati, rispettivamente di accesso alla sala da pranzo e al corridoio (ad oggi adibito a cucina);
- lungo il lato sud si rileva la chiusura ed il conseguente tamponamento perimetrale del portico per mezzo di muratura, al fine di ricavare ulteriori locali a cucina, corridoio e lavanderia;
- in corrispondenza della suddetta lavanderia si rileva uno sconfinamento rispetto al perimetro di proprietà del locale verso sud;
- il vano scala identificato al sub. 2, non rappresentato negli elaborati





grafici vidimati, invade parzialmente il locale lavanderia in corrispondenza della parete e del soffitto.

In corrispondenza dello scoperto individuato al sub. 1 si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di un fabbricato, ad uso magazzino in struttura lignea, ubicato a sud-est dello scoperto, non legittimato, avente dimensioni planimetriche massime pari a 500x1010cm ca. e altezza pari a 270cm ca., posto a 90cm ca. dal confine con il fondo individuato al m.n. 45. Detto "capanno", costituito da una struttura in legno, risulta completamente tamponato da tavolati in legno e coperto da struttura lignea a travi con sovrastante manto in onduline di fibrocemento. Si rileva tuttavia la presenza di un vano tecnico interno con partizione di altezza ridotta in muratura di laterizio. Lungo il lato ovest sono presenti porte d'ingresso a due ante;
- presenza di un fabbricato in legno, non legittimato, di dimensioni massime pari a 680x560cm ca. e altezza pari a 220/250cm ca., posto a ridosso ed in adiacenza dei magazzini individuati al sub. 5 e posto a 100/120cm ca. dal confine ovest con il fondo individuato al m.n. 181. Detto magazzino, costituito da una struttura in legno, risulta completamente tamponato e partizionato da tavolati e colonne in legno e coperto da struttura lignea a travi con sovrastante manto in onduline di fibrocemento. Si rilevano anche alcuni setti in murature di laterizio a sostegno delle strutture di copertura. Detto fabbricato presenta n. 3 locali rispettivamente ad ingresso, a officina meccanica domestica e a magazzino;





- dalle verifiche eseguite non risultano legittimate le recinzioni e cancellate.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse hanno anche determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Zero Branco (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 44 della L.R.V. n. 11/2004 (comma 5 ter, quinquies, sexies);
- dell'art. 50.9 del P.I. del Comune di Zero Branco;
- del P.I. del Comune di Zero Branco (TV);

si ritiene dunque, considerando che:

- si presume che non sussista il requisito di coltivatore diretto a titolo principale degli attuali e futuri aventi titolo dei beni;
- che gli interventi rispetto alle recinzioni siano avvenuti verosimilmente in data anteriore al 1991;
- sia possibile procedere alla sanatorio/rimessa in pristino dell'abitazione individuata al m.n. 38 sub. 3 per mezzo:
- demolizione della porzione di lavanderia che confina oltre il perimetro di proprietà, con la contestuale ricostruzione della parete di tamponamento entro il proprio perimetro di pertinenza esclusiva con il ricavo di una luce





sulla medesima parete;

- di pratica edilizia di manutenzione straordinaria ed in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa e/o oneri di urbanizzazione, come riportato nella tabella del punto "S";

In riferimento allo scoperto individuato al m.n. 38 sub.3 (b.c.n.c.) si precisa che risulta possibile legittimare e regolarizzare la porzione d'immobile scoperta per mezzo di:

- pratica in sanatoria per mezzo di semplice presa d'atto, della recinzione costruita verosimilmente in data anteriore al 1991, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- demolizione dei due fabbricati lignei posti a sud-est ed a sud-ovest dello scoperto, denominati rispettivamente "A" e "B" in corrispondenza dell'elaborato grafico allegato alla presente;

K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale e del relativo inserimento del fabbricato, accertandone solo la parziale conformità dell'inserimento planimetrico del fabbricato. Si riscontra infatti uno scostamento difforme ed una lieve rotazione dalla linea di confine dello stesso fabbricato.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dell'abitazione con relativo scoperto a b.c.n.c., anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico





(tav. 4/5), si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

unità residenziale sub. 3:

- il fabbricato residenziale al piano terra presenta lievi scostamenti nelle posizioni delle tramezzature interne e nelle posizioni delle luci esterne ed interne;
- diverso utilizzo di alcuni locali rispetto alla destinazione d'uso assegnata in scheda ed in progetto;
- nella scheda catastale, in corrispondenza del locale ad oggi adibito a camera, sono presenti n. 2 varchi ad oggi tamponati, rispettivamente di accesso alla sala da pranzo e al corridoio (ad oggi adibito a cucina);
- lungo il lato sud si rileva il tamponamento del portico per mezzo di muratura perimetrale, al fine di ricavare ulteriori locali a cucina, corridoio e lavanderia;
- in corrispondenza della suddetta lavanderia si rileva uno sconfinamento del locale verso sud rispetto al perimetro di proprietà come evidenziato nella stessa scheda catastale sovrapposta al rilievo;
- il vano scala identificato al sub. 2, non rappresentato della scheda catastale, invade parzialmente il locale lavanderia in corrispondenza della parete e del soffitto.

In corrispondenza dello scoperto individuato al sub. 1 che costituisce b.c.n.c. ai mm.n. 3, 4 e 5, si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di un fabbricato in legno ubicato a sud-est, non legittimato, avente dimensioni massime pari a 500x1010cm ca. e altezza pari a 270cm ca., posto a 90cm ca. dal confine con il fondo individuato al m.n. 45. Detto "capanno" ad uso magazzino, costituito da una struttura in





legno, risulta completamente tamponato da tavolati in legno e coperto da struttura lignea a travi con sovrastante manto in onduline di fibrocemento. Si rileva tuttavia la presenza di un vano tecnico interno con partizione di altezza ridotta in muratura di laterizio. Lungo il lato ovest sono presenti n.2 porte d'ingresso a due ante;

- presenza di un fabbricato in legno, non legittimato, di dimensioni massime pari a 680x560cm ca. e altezza pari a 220/250cm ca., posto a ridosso ed in adiacenza dei magazzini individuati al sub. 5 e posto a 100/120cm ca. dal confine ovest con il fondo individuato al m.n. 181. Detto magazzino, costituito da una struttura in legno, risulta completamente tamponato e partizionato da tavolati e colonne in legno e coperto da struttura lignea a travi con sovrastante manto in onduline di fibrocemento. Si rilevano anche alcuni setti in murature di laterizio a sostegno delle strutture orizzontali di copertura. Detto fabbricato presenta n. 3 locali rispettivamente ad ingresso, a officina meccanica domestica e a magazzino;

K.2 – Comune di Zero Branco (TV) C.T. Fg. 24, m.n. 507

K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il bene immobile costituito da un appezzamento di terreno oggetto della presente non presenta atti legittimanti di opere e/o manufatti.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato "legittimo" e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il terreno in oggetto, per quanto si è potuto rilevare, presenta una recinzione non legittimata, posta ad est, sud ed ovest costituita da rete





romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio e relativa vegetazione posta a ridosso, priva di legittimazione;

- a nord-est del lotto, in continuità con il fabbricato ligneo, non legittimato ubicato in corrispondenza del m.n. 38 sub.1, insiste una struttura lignea a tettoia e pergolato, denominata “fabbricato C” in corrispondenza degli elaborati grafici allegati, posta a 140/150cm dal confine ovest, avente una dimensione planimetrica pari a (380+170)cm x 520cm ca. ed una altezza media pari a 190cm, priva di legittimazione;
- a sud di detto pergolato, insiste una “casetta in legno”, denominata “fabbricato D” in corrispondenza degli elaborati grafici allegati, delle dimensioni planimetriche pari a 169cm x 204cm ca. avente un'altezza pari a 180cm ca., posta a 170/180cm dal confine ovest priva di legittimazione;
- nella zona centrale del lotto è presente un fabbricato ligneo, a destinazione magazzino, denominata “fabbricato E” in corrispondenza degli elaborati grafici allegati, delle dimensioni planimetriche pari a 540cm x 410cm ca. avente un'altezza pari a 208cm ca., posta a 170/180cm ca. dal confine est, privo di legittimazione;
- nella zona centrale del lotto è presente un fabbricato ligneo fatiscente, a destinazione ricovero animali (pollaio), denominata “fabbricato F” in corrispondenza degli elaborati grafici allegati, delle dimensioni planimetriche massime pari a 500cm x 500cm ca. avente un'altezza pari a 180cm ca., posta a 100cm ca. dal confine ovest, privo di legittimazione;

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate





dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse hanno anche determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali del fondo, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Zero Branco (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 44 della L.R.V. n. 11/2004 (comma 5 ter, quinquies, sexies);
- dell'art. 50.9 del P.I. del Comune di Zero Branco;
- del P.I. del Comune di Zero Branco (TV);

si ritiene dunque, considerando che:

- si presume che non sussista il requisito di coltivatore diretto a titolo principale degli attuali e futuri aventi titolo dei beni;
- che gli interventi rispetto alle recinzioni siano avvenuti verosimilmente in data anteriore al 1991;

si ritiene che risulta possibile legittimare e regolarizzare la porzione d'immobile scoperta per mezzo di:

- pratica in sanatoria per mezzo di semplice presa d'atto della recinzione, costruita verosimilmente in data anteriore al 1991, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica in sanatoria del pergolato di superficie non superiore a 20mq. e della casetta in legno di superficie non superiore a 10mq, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella





del punto “S”;

- demolizione del porticato-tettoia di collegamento posto a nord del pergolato;
- demolizione dei due fabbricati lignei posti a sud-est ed a sud-ovest del fondo, denominati rispettivamente “E” e “F” in corrispondenza dell’elaborato grafico allegato alla presente;

K 2.2 - Verifica di conformità dell’estratto di mappa

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità dei confini catastali, accertandone la sostanziale conformità facendo salvi alcuni scostamenti non apprezzabile anche alla luce della tolleranza delle mappe catastali e comunque facendo salvo quanto detto sopra.

K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Trattandosi di fondo accatastato al C.T. non sono presenti schede catastali.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell’art. 6 del D.P.R. 380/2001;

M. EVENTUALE POSSIBILITA’ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che il bene comune non può essere assoggettato ad uso esclusivo quale ad esempio, autorimessa scoperta, per che un’eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del





bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 3 e C.T., Fg. 24, m.n. 507, entrambi in quota di proprietà 1/1 di ciascuno dei beni oltre alla quota in comproprietà del b.c.n.c. di cui al C.F., Sez. C, Fg. 12, m.n. 38, sub. 1. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 02.07.2021 alla presenza del Custode e il giorno 23.07.2021, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili siti in Zero Branco. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile è abitato dall'Esecutato 1 e dai propri genitori.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nei rispettivi comuni ed ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici.

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'abitazione residenziale posta al piano terra e il relativo terreno posto nelle vicinanze, oggetto della presente esecuzione, da informazioni assunte in loco, non presenta ad oggi oneri condominiali insoluti. Tuttavia, data la natura comune dello scoperto pertinenziale della abitazione di cui al sub.1 e del pozzo privato acquedottistico insistente sulla medesima area, dal quale con autoclavi differenti viene garantito l'approvvigionamento dell'acqua potabile ed ad uso domestico, oltre alla servitù di passaggio a favore dei





beni/fondi dominanti di cui ai subb. 3, 4 e 5, si ritiene che detto scoperto presenta vincoli ed oneri di natura condominiale regolati ai sensi dell'art.1117 del codice civile.

Dal rilievo si è rilevata la presenza della scala di accesso al piano primo della abitazione, non oggetto di pignoramento, individuata al sub.4, che di fatto si compenetra in parte rispetto al soffitto della lavanderia. Detta occupazione parziale, presumibilmente ultraventennale, non rappresentata in modo esplicito nella scheda catastale, costituisce di fatto una servitù gravante sulla unità immobiliare in trattazione di cui al sub.3.

Si segnala inoltre il vincolo gravante sul fondo di cui al sub.1 della servitù di accesso, regresso e di passaggio al fondo dominante individuato al C.T., Fg. 24, m.n. 507.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti identificati al lotto 1 sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo dell'atto di compravendita rep. 74.987/41.720, del 18.12.2007 e registrato e trascritto a Treviso il 11/01/2008 al n. 930/1596, a firma del notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile agli immobili oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:



S.1 – Valore di mercato dei beni**per 1/1 della piena proprietà****Sez., C, Foglio 12**

- M.N. **38**, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, 5 vani, Sup. Cat. 129mq, R = €. 335,70, Via Milan n. 34, P. T.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Zero Branco (TV) Fg. 24, m.n. 38, cons. 1.000 mq.

Il bene succitato gode inoltre della quota di comproprietà dello scoperto comune ai subb. 3,4 e 5 identificato C.T. : m.n. **38**, sub. 1 .

CATASTO TERRENI - COMUNE DI ZERO BRANCO (TV)**Foglio 24**

- M.N. **507**, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.474, deduz. E13, R.D. €. 8,38,k R.A. €. 4,95.

Abitazione m.n. 38 subb. 3-1 e terreno m.n. 507	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 3 , 1 – unità immobiliare residenziale	
168,35 mq x 800,00 €/mq =	€ 138.045,77

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE terreno agricolo di cui al m.n. 507	
1.487,40 mq x 10,00 €/mq =	€ 14.874,00

TOTALE LOTTO UNICO	€ 152.919,77

A detrarre per:	
- opere edili di demolizione del tamponamento con relativo serramento, opere a contorno e ricostruzione dello stesso tamponamento entro il perimetro di proprietà, con ricavo di nuovo serramento a "luce" e rifacimento degli impianti della lavanderia;	- € 4.880,00





- demolizione con smaltimento del materiale di risulta, con salvaguardia delle strutture di contorno e ripristino dello stato dei luoghi del fabbricato "A" non legittimo in legno e muratura, posti su sedime comune sub. 1;	- € 4.636,00
demolizione con smaltimento del materiale di risulta, e ripristino dello stato dei luoghi del fabbricato "B" non legittimo in legno e muratura, posti su sedime comune sub. 1, con ricavo di un vano tecnico per il ricovero degli autoclavi per acquedotto;	- € 4.636,00
demolizione con smaltimento del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi dei fabbricati "E" ed "F" non legittimi in legno e muratura, posti su sedime di cui al m.n. 507;	- € 5.490,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza ed assistenza tecnica in genere.	- € 8.881,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 1.548,00
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 50,00
TOTALE A DEDURRE	- € 30.587,20
Resta il valore	€ 122.332,57
che si arrotonda a	€ 122.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 122.000,00
RIDUZIONE del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 30.500,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 91.500,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 92.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 92.000,00
Diconsi novantaduemilaeuro/00	





T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

U. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 13/08/2021

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali (lotto 1);
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali;
8.	autorizzazione allo scarico, collaudo statico;
9.	C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica)
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

